

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE

A. Bailleur : SCI ANTHONY
RCS BEAUVAIS n°428 684 401
15 avenue Blaise Pascal
60000 BEAUVAIS représentée par Madame DUFOND Catherine

B. Preneur : SAS 2MSBL
RCS BEAUVAIS 943913285
551 rue des aigumonts
60940 CINQUEUX représentée par Monsieur MARCHAL Brendon

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, un local dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à BEAUVAIS, 15 avenue blaise Pascal, locaux anciennement à usage de bureaux et quatre places de parking privatives

Tels que lesdits locaux existent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

Le bailleur autorise la réalisation des travaux demandés conformément aux plans fournis en annexe 1.

2. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives à compter du 22 juillet 2025 et pour finir le 21 juillet 2034

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai prévus par l'article L 145-9 du code de commerce, et le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

3. DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour y exercer l'activité suivante :

Activités d'entretien corporel et l'exploitation d'un centre d'entretien corporel utilisant notamment des appareils de type électrostimulation, le négoce de tous produits se rapportant à l'entretien corporel, toutes activités de remise en forme en salle et à l'organisation d'évènement sportif

A l'exclusion de toute autre utilisation et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-47 et suivants du code de commerce, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par les textes la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

Sous réserve que cette activité ne soit pas contraire au règlement de copropriété de l'immeuble.

4. LOYER - INDEXATION

Le loyer mensuel est fixé à la somme de 1400 € HT (MILLE QUATRE CENTS EUROS) payable chaque première semaine de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire jusqu'à nouvelle instruction.

Les parties conviennent que le loyer est soumis à la TVA.

Le loyer sera augmenté automatiquement et de plein droit tous les trois ans pour la première fois le **22 juillet 2028** en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

Indice de référence :

Indice de référence : indice ILC du 1er trim 2025 – 137.87

Les révisions triennales se feront automatiquement par simple courrier adressé par le bailleur au preneur.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Indexation due au Bailleur par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la loi.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice sera choisi par voie judiciaire.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de Commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - PROVISIONS

Si charges communes devaient à l'avenir être facturées, elles le seront au Preneur au prorata de la surface occupée. Elles comprendront entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur –gestion privative- en l'absence de

CD
MB

syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes ensuite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble. La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic. Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer. A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Le preneur s'engage à rembourser au propriétaire la taxe foncière de l'immeuble situé au 15 avenue Blaise Pascal au prorata de la surface occupée à compter de la date d'effet du bail. Il est convenu que la taxe foncière sera provisionnée mensuellement.

Le montant de la provision est fixé à 90 euros HT par mois.

6. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer le loyer resté sans effet, ou huit jours après sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité.

Une simple notification recommandée avec accusé de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par Monsieur le **PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BEAUVAIS**, et exécutoire par provision, nonobstant appel ainsi que toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aurait droit au remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence du recouvrement.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné ou la traite honorée.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit

7. DEPOT DE GARANTIE

A titre de Garantie de l'entière exécution du présent contrat, et du paiement du loyer et des charges ci-dessus stipulés, le preneur a remis au bailleur la somme de **4200 € (QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS)**

Cette somme ainsi remise restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail et au règlement des

indemnités que le preneur pourrait devoir à sa sortie.

Non productif d'intérêts, ce dépôt ne sera révisable, ni au cours du contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera restitué en fin de bail au preneur, après que ce dernier ait justifié avoir rempli toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes, après remise des locaux en état propre, restitution des clés, déduction faite s'il y a lieu des réparations locatives, ainsi que du paiement de toutes taxes et charges quelconques.

Enfin, ce dépôt ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

8. IMPOTS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention, et adressera après opération au Bailleur un original enregistré.

9. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. S'il existe une police d'assurance collective, le Preneur sera tenu d'en acquitter sa quote-part, sans préjudice de son obligation de faire garantir à ses frais une éventuelle couverture d'assurance complémentaire.

10. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'imposent, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Il fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Si le bien loué est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le Preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il remplacera toutes vitres brisées, ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble qui ne seraient pas pris en charge par l'assurance du preneur.

Le preneur devra pendre à sa charge l'entretien de la chaudière au gaz et en justifier chaque année.

11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur. Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux. Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive du preneur. Les travaux réalisés devront être exécutés par des professionnels et dans les règles de l'art.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, les frais de remise les loyers échus

13. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs. Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation du preneur, ce dernier percevra une indemnité d'éviction versée directement par l'autorité expropriante. Cette indemnité devra nécessairement tenir compte de la valeur du fonds de commerce exploitée dans ledit local.

14. OBLIGATIONS URBANISTIQUES

Le preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis d'urbanisme; etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol. Tous droits ou amendes dus par application de législation seront exclusivement supportés par le preneur, le bailleur étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

15. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

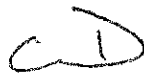
Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

16. ENSEIGNES

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, il devra s'assurer en conséquence et il sera le seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.


MB

17. REMISE DES CLEFS ET ETAT DES LIEUX

Le « Preneur » devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le « Preneur » et leur acceptation par le « Bailleur » ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le « Preneur » le coût des réparations de toute nature et dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de ce bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé l'entrée et à la sortie de chaque occupant.

18. SIGNIFICATION

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du « Bailleur » et à son domicile.

19. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le « bailleur » ne garantit pas le « Preneur », et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage, et tous troubles apportés par les tiers par voies de faits, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le « preneur » devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le « Preneur » devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du « Bailleur » soit entièrement dégagée.

20. CESSION - SOUS LOCATION – CLAUSE DE GARANTIE

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra non plus sous louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement préalable express et par écrit du Bailleur.

Toute cession ou sous location dûment autorisée devra avoir lieu par acte notarié ou sous seings privés auquel le bailleur sera appelé.

Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Cette clause de garantie ne peut être invoquée que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

Une copie de l'acte de cession ou sous location devra être remise au bailleur sans frais pour lui.

Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au bailleur et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

21. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront, pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

22. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le bail, sa naissance, son exécution, et ses suites, le Preneur élit domicile dans les lieux loués.

24. FRAIS DE REDACTION

Les frais de rédaction du présent bail et d'état des lieux seront partagés entre le propriétaire et le locataire qui s'y obligent. Le montant est fixé à 1400 euros TTC soit 700 euros TTC à la charge du preneur et 700 euros TTC à la charge du bailleur.

25. DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Sont joints au présent contrat les diagnostics suivants :

Diagnostic de performances énergétiques du 09/07/2025
Constat amiante du 09/07/2025
Diagnostic technique du 09/07/2025
Etat des risques du 09/07/2025

25. HONORAIRES DE NEGOCIATIONS

Les frais de négociation du présent bail au profit de l'agence BTOB sont fixés à 15% du loyer annuel soit 2700 euros HT soit 3240 euros TTC à verser le jour de la signature du bail.

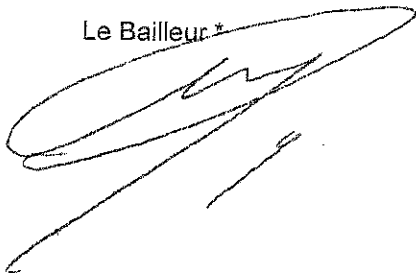
+ 2520 HT soit 3024 TTC de mon.

Fait à BEAUVAIS, le 21/07/2025

CD

en deux exemplaires originaux,

Le Bailleur *



Le Preneur *

